

Modelo de Informe de Evaluación del Edificio IEE

- **El IEE nace en el 2013 como parte de las políticas de impulso a la rehabilitación y dinamización del sector de la construcción**
- **El “Modelo tipo” se propone en el Plan estatal 2013-2016. Realizamos un primer análisis del mismo**

El escenario: Nuevo marco legislativo del Sector de la Construcción

Se regula en “clave económica” y en “clave europea” :

2013

- **Ley 8/2013 LRRRU.** Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas de 26 de junio de 2013
- **Plan Estatal 2013-2016.** Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016
- **Certificación Energética de Edificios.** Real Decreto 235/2013, de 5 abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación energética de los edificios
- **Medidas adicionales.** Ayudas IDAE (Programa PAREER. Resolución de 9 de septiembre de 2013 y Resolución de 25 de septiembre de 2013); líneas de crédito ICO; y Proyecto clima (MAGRAMA)

Horizontes

- **2016 – Primer horizonte:**

Finaliza el Plan de Vivienda y los programas de ayudas creado.

Todas las edificaciones deberán garantizar la accesibilidad universal.

- **2020 – Segundo horizonte:**

Cumplimiento de los objetivos europeos 20/20/20 sobre ahorro y eficiencia energética, y sobre utilización de energías renovables coherente con la UE

Asuntos pendientes

- **2013 – 2014:**

Debería producirse la adaptación en cascada del resto de normas, en coordinación con las C.C.A.A. y los Ayuntamientos.

Finalidad: Contar lo antes posible con el conjunto de normas aplicables en este nuevo modelo del sector

Cual es la naturaleza y contenido del IEE:

**Regulado en la Ley 8/2013 LRRRU
(B.O.E. 26 JUNIO 2013)**

Entrada en vigor al día siguiente de su publicación en el BOE, 27 de Junio de 2013

Motivos que deben imprimir carácter al IEE:

- **El sector de la construcción** es una parte muy importante de la economía española, **es necesario reactivarlo.**

El % que representa la rehabilitación en España es uno de los mas bajos de la zona euro, en 2009 el 41.7% del total (13 puntos por debajo de la media europea, aproximadamente 55 %)

- **Esta reactivación exige, una reconversión del “modelo tradicional” actual:**

Es insostenible, está agotado, por exceso de suelo clasificado como urbanizable (para 75 años) y por exceso de viviendas nuevas, vacías y cerradas.

Stock 2011 : 900.000 viviendas nuevas construidas, vacías

- **El nuevo modelo se tiene que apoyar en la rehabilitación de lo edificado, y en la regeneración y renovación en suelo urbano + la incorporación de los compromisos con Europa + reducción del consumo energético**

Problemática Actual:

- Problemática actual de los **servicios**:

Complejidad, duplicidad, trabas innecesarias, coste

- Problemas actuales **suelo**:

El T.R. de la ley del suelo 8/2007, volcada en la producción de nueva ciudad, impone a las actuaciones en suelo urbano casi las mismas cargas que en suelo urbanizable. Lo que supone en la actualidad unas **cargas excesivas a la rehabilitación** (plusvalías, tramitaciones, plazos coste)

- Problemas actuales de los **edificios/vivienda**:

En relación con los aspectos que definen el estado de conservación y calidad de los inmuebles, de acuerdo con la legislación actual

a) Antigüedad y estado de conservación

El 58% del parque edificado (aprox 12,5 millones de viviendas) tienen una antigüedad superior a 33 años. Gran parte construidas con anterioridad a la NBE-CT-79

6 millones tienen una antigüedad superior a 50 años. (Total unos 18 millones de viviendas con una baja calidad en cuanto a la eficiencia energética)

b) Deber de conservación elemental

Los propietarios tienen el deber de mantener sus inmuebles en condiciones de seguridad, habitabilidad, y salubridad

c) Límite del deber de conservación para el propietario, lo establecen todas las legislaciones autonómicas como el de la **ruina económica**

d) Eficiencia energética: el 60% de las viviendas se construyeron sin ninguna normativa de eficiencia energética.

Las viviendas consumen el 17% de toda la energía y las emisiones de gases efecto invernadero han crecido un 20% en 23 años (desde 1990)

Nos enfrentamos al cumplimiento de los 27 países miembros, de los objetivos de la U.E. en el paquete 20-20-20 (reducción 20% gases efecto invernadero + 20% de energías renovables + 20% de mejora de eficiencia energética). Directiva 31/2010/UE

e) Accesibilidad: 4 millones de edificios de viviendas de 4 plantas o más no tienen ascensor, ni salva escaleras, ni rampas de acceso

Nos enfrentamos a que antes del **1 enero de 2016** todas las edificaciones deberán garantizar la accesibilidad para personas con discapacidad mediante “ajustes razonables” (ley 26/2011)

Las personas mayores de 70 años pueden exigir la instalación de ascensor (ley de propiedad horizontal)

f) Cumplimiento del deber de conservación, exclusivamente a través de la ITE obligatoria periódica: Regulación descoordinada Estatal; CCAA y Ayuntamientos

g) Contenido de los informes de ITE: Actualmente son totalmente insuficientes

En su primera etapa se limita al conocimiento del estado de conservación mas elemental, a efectos de exigir las obras necesarias

Se amplia, en algunas ordenanzas con la accesibilidad

Con carácter general no informa sobre la eficiencia o ineficiencia energética del edificio

Deroga y modifica determinados artículos de la legislación actual:

- Texto Refundido de la Ley del suelo 2008
- RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones
- Ley 2/2011 Economía Sostenible
- RD Ley 8/2011 Impulso a la Rehabilitación y Simplificación administrativa
- Ley 49/1960 Propiedad horizontal
- Ley de Ordenación de la Edificación LOE 1999
- CTE RD 314/2006

Objetivos particulares que persigue con las modificaciones y derogaciones contenidas:

- **Se flexibiliza el régimen jurídico del suelo urbanizado, reduciendo las cargas** (modificación del T.R. de la Ley de Suelo 2008)
- **Se flexibiliza el límite del deber de conservación permitiendo que la iniciativa privada pueda participar** con recursos propios en las actuaciones de rehabilitación, a cambio de edificabilidad, mayor densidad o cambio de uso.

Sera necesaria un Memoria de Viabilidad Económica (reinvertir los beneficios de la actuación a cambio de las cargas)

- **Se definen “ajustes razonables” en las edificaciones para garantizar la accesibilidad** como aquellos que no supongan una carga desproporcionada o indebida (modificación de la ley de propiedad horizontal)

Art. 2

- **Se facilita la realización de obras –voluntarias- para mejorar el aislamiento térmico y reducir el consumo energético:**

Se podrá aumentar la edificabilidad de edificios de viviendas si se obtiene una mejora de la eficiencia energética global del 30%, mediante el cerramiento de terrazas uniforme

- **Se deroga la ITE del RD 8/2011 y se sustituye por el IEE**

Contenido y naturaleza del IEE:

- Supera alguna insuficiencias de las ITEs contenidas en el RD 8/2011
- Será obligatorio y periódico

El incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma el IEE tendrá la consideración de “infracción urbanística” con el carácter y las consecuencias que atribuya la normativa urbanística aplicable.

- **Los propietarios podrán ser requeridos por la administración competente** (según calendario disposición transitoria única) para que acrediten el estado general de la edificación, al menos: el estado de conservación y el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal y grado de eficiencia energética.

Compatibilidad IEE con ITE actual:

Con el objeto de evitar duplicidades entre el IEE y la ITE que pudiera existir en los municipios o CCAA, la ITE se integrará como parte del IEE

CASO 1: En caso de existir ITE que contenga la evaluación del estado de conservación y de las condiciones básicas de accesibilidad se podrá complementar con la certificación de eficiencia energética, y surtirán los mismos efectos que el IEE regulado en esta ley.

CASO 2: En caso de existir ITE que contenga todos los extremos del IEE podrá surtir los mismos efectos.

Efectos derivados IEE e ITE:

- Las deficiencias observadas se justificarán bajo el criterio y la responsabilidad del técnico competente que suscriba el IEE.
- Se podrá exigir al propietario la subsanación de las deficiencias observadas.
- El límite del coste de las obras a cargo del propietario de acuerdo con Ley de Suelo modificada.
- Es Posible realización de las obras por sustitución y a costa de los obligados (con independencia de medidas disciplinarias y sancionadoras que procedan)

Eficacia del IEE:

Se extiende a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.(artículo 4.3)

Periodicidad mínima:

10 años

- Pudiendo las CCAA y ayuntamientos establecer una periodicidad menor

Calendario IEE obligatorio:

- En función de antigüedad, uso y solicitud o no de ayudas públicas.
Sin perjuicio de que las CCAA y Ayuntamientos aprueben una regulación más exigente
- La obligación de disponer del IEE deberá hacerse efectiva **como mínimo** en los edificios y plazos siguientes:
 - a) Edificios de tipología residencial, vivienda colectiva, con antigüedad superior a 50 años.
 - b) Los edificios que soliciten ayudas públicas estatales para obras de conservación, accesibilidad y eficiencia energética
 - c) El resto de edificios, cuando así lo determine la normativa autonómica o municipal.

La Primera Aplicación del IEE: Plan Estatal 2013-2016

Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016

Entrada en vigor al día siguiente de su publicación en el BOE 10 de Abril de 2013: 11 de Abril de 2013

Finalidad:

- Aplicar la LRRRU en el sector de las viviendas a través de un PLAN ESTATAL específico y 8 programas de ayudas
 - Gestionar la concesión de ayudas a actuaciones que se encuentren en alguno de los 8 programas que estructuran el plan
 - La tramitación y resolución de los procedimientos y pago de las ayudas corresponde a las CCAA y ciudades de Ceuta y Melilla
- Suscribirán convenios de colaboración para la ejecución del plan cuya duración coincidirá con la del plan.

- **Los Programas relacionados con el IEE son:**

- Programa 4: Programa de Fomento de la Rehabilitación Edificatoria
- Programa 5: Programa de Fomento de la Regeneración y Renovación Urbanas
- Programa 6: Programa de Apoyo a la implantación del Informe de Evaluación de los Edificios
- Programa 7: Programa para el Fomento de Ciudades Sostenibles y Competitivas

Modelo Tipo: 1ª Versión del IEE

Anexo II Plan Estatal 2013-2016

- El M. De Fomento podrá modificar el contenido y determinaciones del modelo tipo del IEE previsto en el anexo II. Disposición final segunda del RD 233/2013 del 5 de abril

Sin perjuicio de los requisitos adicionales que podrán establecer las CCAA y ciudades de C y M

Contenido formal del IEE:

Formalmente el modelo del IEE contenido en el Plan estatal, consta de 24 páginas del BOE + las páginas correspondientes al Certificado de Eficiencia Energética.

Los datos contenidos se agrupan en 4 apartados:

- Datos generales del edificio
- Parte I: Estado de conservación
- Parte II: Condiciones básicas de accesibilidad
- Parte III: Certificado de Eficiencia Energética

Datos generales del edificio:

En 8 subapartados:

- A. Identificación del edificio
- B. Datos urbanísticos
- C. Datos de la propiedad
- D. Datos del técnico competente que redacta el IEE
- E. Datos generales del edificio
- F. Archivos gráficos
- G. Documentación administrativa complementaria
- H. Descripción normalizada de los sistemas constructivos del edificio a efectos estadísticos

Parte I: Estado de conservación

En 7 fichas:

I.1 Datos generales de la inspección

I.2 Histórico de inspecciones previas

I.3 Valoración del estado de conservación del edificio

I.4 Existencia de peligro inminente en la valoración final del estado de conservación del edificio

I.5 Valoración final del estado de conservación: FAVORABLE /
DESFAVORABLE

I.6 Descripción normalizada de las deficiencias de conservación del edificio a efectos estadísticos

I.7 Documentación disponible sobre las instalaciones comunes del edificio

Es el resultado de la inspección realizada de las distintas partes que componen el edificio, cimentación, estructura, fachadas y medianerías, cubiertas y azoteas, e instalaciones. Incorporando una valoración favorable o desfavorable sobre el estado de conservación de cada uno de sus componentes

Podríamos concluir que es equivalente básicamente a la ITE actual, pero incorporando un cuestionario estándar de las deficiencias existentes a efectos estadísticos.

Parte II: Condiciones básicas de accesibilidad

En 8 fichas:

- Uso residencial vivienda:

II.1 Condiciones funcionales del edificio

II.2 y II.3 Dotaciones y características de la información y la señalización de elementos accesibles.

- Uso residencial público y otros usos

II.4 Condiciones funcionales del edificio

II.5 y II.6 Dotaciones y características de la información y la señalización de elementos accesibles

II.7 Valoración final de las condiciones básicas de accesibilidad

II.8 Ajustes razonables en materia de accesibilidad

Respecto a la accesibilidad, el IEE va mucho más allá que la ITE donde sólo se indicaba el estado de conservación de los elementos destinados a tal fin de los que dispone el edificio (escaleras y ascensor, si éste existía).

El IEE plantea un examen más riguroso en relación con el DB SUA9.

Debe indicar tanto si se dispone de itinerarios accesibles entre el edificio y las viviendas y la vía pública, como la accesibilidad entre las plantas que lo conforman y entre las distintas dotaciones del edificio: Garaje, piscinas y otras dependencias comunes.

Así como, la accesibilidad a los mecanismos (mecanismos de iluminación, apertura de puertas,...) y la señalización de los mismos

En caso de que el edificio no satisfaga completamente las condiciones de accesibilidad, el técnico competente analizará si el edificio es susceptible o no, de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad. Total o parcialmente

Se entiende por ajustes razonables, según el apartado C del Artículo 7 de la Ley 51/2003 de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad

(13) Según el apartado c del artículo 7 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, se entiende por Ajuste razonable: *“las medidas de adecuación del ambiente físico, social y actitudinal a las necesidades específicas de las personas con discapacidad que, de forma eficaz y práctica y sin que suponga una carga desproporcionada, faciliten la accesibilidad o participación de una persona con discapacidad en igualdad de condiciones que el resto de los ciudadanos. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que suponga para las personas con discapacidad su no adopción, la estructura y características de la persona, entidad u organización que ha de ponerla en práctica y la posibilidad que tenga de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda”.*

Parte III: Certificado de Eficiencia Energética

El otro aspecto que diferencia el IEE de la ITE es la incorporación dentro del informe, del Certificado de Eficiencia Energética, siempre y cuando se refiera a un edificio residencial colectivo de más de una vivienda.

Cuando el presente Informe tenga por objeto un edificio de **tipología residencial colectiva** (entendiendo por tal aquel que contenga más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial) deberá adjuntarse como Parte III de este Informe, el **Certificado de Eficiencia Energética del Edificio**, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para el mismo por la normativa vigente.

¿Dónde se puede descargar?

- www.coam.org

Apartado Rehabilitacoam

<http://rehabilitacoam.blogspot.com.es>

Archivo pdf elaborado por el COAM

- Programa del Ministerio de Fomento en elaboración

Comentarios a la corrección formal del modelo tipo de IEE

Datos generales del edificio

No incorpora firma de técnico competente

B. Datos urbanísticos ¿Cómo se acredita?

E. Datos generales del edificio

Son datos urbanísticos que requieren conocimiento especializado

Datos generales del edificio

A. IDENTIFICACION DEL EDIFICIO

Tipo de vía:	Vía:
Nº:	Piso/Letra:
Población:	Provincia:
Ref. Catastral:	C.P.:
Otras Ref. Catastrales y Observaciones ⁽¹⁾ :	
El edificio objeto del presente informe es:	☐ Un único edificio ☐ Una parte (bloque, portal...) de un edificio siempre que sea funcionalmente independiente del resto ☐ Otro caso:
Comparte elementos comunes con edificaciones contiguas:	☐ No ☐ Sí, indicar cuáles:
(1) Especificar en caso de parcelas edificadas con más de una referencia catastral, u otros casos como complejos inmobiliarios, varios edificios dentro de una misma parcela catastral, etc.	

B. DATOS URBANÍSTICOS

Planoamiento en vigor:	Clasificación:
Ordenanza:	Nivel de protección:
Elementos protegidos:	

C. DATOS DE PROPIEDAD ⁽²⁾

Régimen jurídico de la propiedad:	☐ Comunidad de propietarios ☐ Varios propietarios	☐ Propietario único ☐ Otros:
Titular:	NIF/CIF:	
Dirección:		
C.P.:	Población:	Provincia:
Tlfno. Fijo:	Tlfno. Móvil:	E-Mail:
Representante:	En condición de:	
NIF/CIF:	Dirección:	
C.P.:	Población:	Provincia:
Tlfno. Fijo:	Tlfno. Móvil:	E-Mail:

(2) Indicar el propietario o en su caso el representante de éste o de la comunidad correspondiente.

D. DATOS DEL TÉCNICO COMPETENTE QUE SUSCRIBE EL INFORME

Técnico:	NIF/CIF:	
Titulación:		
Colegio Oficial:	Nº Colegiado:	
Dirección:		
C.P.:	Población:	Provincia:
Tlfno. Fijo:	Tlfno. Móvil:	E-Mail:

E. DATOS GENERALES DEL EDIFICIO

Superficie parcela (m ²):	Superficie construida (m ²):	Altura sobre rasante (m):
Uso característico/principal del edificio:	☐ Residencial público ☐ Docente ☐ Sanitario	☐ Residencial privado ☐ Comercial ☐ Otro:
Nº total de plantas sobre rasante:	Nº de plantas sobre rasante con uso igual al principal:	Uso(s) secundario(s):
Nº de plantas sobre rasante con usos secundarios:	Nº de plantas bajo rasante con uso igual al principal:	Uso(s) secundario(s):
Nº total de plantas bajo rasante:	Nº de plantas bajo rasante con uso igual al principal:	Uso(s) secundario(s):
Nº de plantas bajo rasante con usos secundarios:	Nº de plantas bajo rasante con uso igual al principal:	Uso(s) secundario(s):
Nº total de viviendas:	Superficie media (m ²):	
Nº total de locales:	Superficie media (m ²):	

Datos generales del edificio

H. Descripción normalizada de los sistemas constructivos del edificio a efectos estadísticos

Requiere conocimiento especializado por técnico competente

Nº total de plazas de aparcamientos:	Superficie media (m ²):
Nº total de trasteros:	Superficie media (m ²):
Año de construcción:	Referencia ⁽³⁾ :
Año de rehabilitación integral:	Referencia ⁽³⁾ :

(3) Aportar la referencia a partir de la cual se obtiene el dato "año" del edificio. En su caso, indicar "Estimación".

Tipología edificatoria: Implantación en parcela del edificio⁽⁴⁾:

☐ Edificación exenta/aislada o pareada en parcela/bloque abierto:

☐ Edificación entre medianeras/adosada/ edificación en manzana cerrada:

Tipología edificatoria: Núcleos de comunicación vertical en edificios residenciales⁽⁴⁾:

Un solo núcleo de escaleras: ☐ Sin ascensor ☐ Con 1 ascensor ☐ Con 2 o más ascensores

Dos o más núcleos de comunicación vertical:

Nº total de escaleras:

Nº total de ascensores:

Nº total de viviendas con acceso a través de más de 1 núcleo:

Nº total de viviendas sin acceso a través de ascensor:

Nº medio de viviendas por planta:

Nº medio de viviendas por planta:

(4) Optar por la que describa mejor la forma de implantación del edificio.

F. ARCHIVOS GRÁFICOS

Se acompañará el presente documento con al menos un plano de situación del edificio y hasta tres fotografías en color que identifiquen el mismo. Formato mínimo 10x15 cm o resolución mínima 300 ppp.

G. DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA COMPLEMENTARIA

A continuación, indique la documentación administrativa complementaria de que dispone el edificio, por ejemplo: Licencia de Obras, Licencia de Ocupación, Licencia de Actividad, Expediente de Disciplina, Expediente de Ruina u Orden de ejecución entre otras:

Nombre del documento N°1:

Fecha: Alcance:

Técnico responsable:

Observaciones:

Nombre del documento N°2:

Fecha: Alcance:

Técnico responsable:

Observaciones:

Nombre del documento N°3:

Fecha: Alcance:

Técnico responsable:

Observaciones:

Nombre del documento N°4:

Fecha: Alcance:

Técnico responsable:

Observaciones:

H. DESCRIPCIÓN NORMALIZADA DE LOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS DEL EDIFICIO A EFECTOS ESTADÍSTICOS

CIMENTACIÓN		
Sistemas de contención	☐ Muro de piedra ☐ Muro de fábrica ladrillo	☐ Muro de fábrica bloque ☐ Muro hormigón armado
Cimentación superficial	☐ Zapatas, zunchos, pozos mampostería	☐ Zapatas o zunchos hormigón
Cimentación profunda	☐ Pilotes	☐ Pantallas

Observaciones:

PARTE I: estado de conservación

I.1 Datos generales de la inspección

¿Qué efectos produce “no forma parte de la inspección detectar posibles vicios ocultos” en el caso que se detecten en la inspección visual?

¿Qué efectos produce en caso que la propiedad no realice las pruebas que considere necesarias el técnico?,

El IEE se deberá emitir igualmente añadiendo un epígrafe “pruebas o catas solicitadas, no realizadas”

I.1. DATOS GENERALES DE LA INSPECCIÓN	
Fecha/s de visita:	
Nº de viviendas inspeccionadas:	
Nº de locales u otros usos inspeccionados ⁽⁷⁾ :	
Impedimentos a la hora de realizar la visita ⁽⁷⁾ :	
Medios empleados durante la inspección ⁽⁷⁾ :	
Pruebas o catas realizadas ⁽⁷⁾ :	
Medidas inmediatas de seguridad adoptadas durante la visita:	
Observaciones:	
(7) La inspección a realizar es de carácter visual, y respecto a aquellos elementos del edificio a los que se ha tenido acceso. No forma parte de la inspección detectar posibles vicios ocultos, ni prever causas sobrevenidas. Los elementos objeto de inspección son los que constan en este modelo de informe. Cuando los datos obtenidos en la inspección visual no sean suficientes para valorar las deficiencias detectadas, el técnico encargado de la inspección deberá proponer a la propiedad del inmueble efectuar un diagnóstico del elemento o elementos constructivos afectados, así como las pruebas que considere necesarias.	
I.2. HISTORICO DE INSPECCIONES PREVIAS	
Fecha de la última inspección:	
Técnico:	
Resultado:	
Grado de ejecución y efectividad de las obras derivadas de la inspección:	
Observaciones:	

L3.1 CIMENTACIÓN

Indicar las deficiencias detectadas que deben ser subsanadas, especificando si condicionan -por sí mismas, o en combinación con otras- la valoración global del estado de conservación de la cimentación como desfavorable y aportando de cada una de ellas la siguiente información:

1. Localización de la deficiencia
2. Breve descripción de la misma
3. Pruebas o ensayos realizados
4. Observaciones
5. Fotografías identificativas

Valoración del estado de conservación (Cimentación):

☐ Favorable

☐ Desfavorable

En caso de valorarse como desfavorable, se establecerá, si procede:

Plazo de inicio de las obras:

Plazo de finalización de las obras:

PARTE I: estado de conservación

I.3 Valoración del estado de conservación del edificio

Para evitar duplicidades:

Los datos requeridos deberían vincularse a la descripción normalizada de los sistemas constructivos del edificio contenidos en la ficha anterior y a la descripción normalizada del apartado 1.6 y 1.7 de esta ficha

Para integrar el IEE en los procesos de intervención en la edificación, incorporar en caso desfavorable:

6.Obras a realizar

7.Necesidad de proyecto o no, en este caso documentación técnica necesaria

8.Procedimiento para tramitación de licencia o autorización

9.Documentación acreditativa del inicio de obra y del final de obra

PARTE I: estado de conservación

I.5 Valoración final del estado de conservación del edificio

Podrían incorporarse fórmulas que aporten objetividad e imparcialidad a la valoración final

Debería aparecer en el resto de apartados de la ficha

1.4. EXISTENCIA DE PELIGRO INMINENTE ⁽⁸⁾
Descripción del peligro inminente:
Indicar medidas a adoptar:
Fecha límite de actuación:
(8) A cumplimentar en caso de que sea necesario adoptar medidas inmediatas de seguridad para las personas
1.5. VALORACIÓN FINAL DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO
El técnico competente abajo firmante valora el estado de conservación del edificio como:
☐ FAVORABLE ☐ DESFAVORABLE
Esta valoración del estado de conservación del edificio es suscrita por el técnico competente abajo firmante, en base a una inspección de carácter visual, y respecto a aquellos elementos del edificio a los que ha tenido acceso.
Observaciones:
En....., a.....de.....de.....
Firmado: El Técnico competente:

Exclusivamente a efectos de la normalización de esta información para su procesamiento estadístico, se consideran "Deficiencias Graves" las que por sí mismas, o en combinación con otras, condicionan el resultado de la Parte I del informe como "Desfavorable".

Cimentación	Faena y/o grifo en los cimientos del edificio derivados de problemas en cimentación
	Faena y/o grifo en elementos estructurales del edificio derivados de problemas en cimentación
	Faena y/o grifo en tubografía derivadas de problemas en cimentación
	Asiento de pilares derivado de problemas en cimentación
	Asiento de columnas derivado de problemas en cimentación
	Deflexión y/o rotas de solados derivados de problemas en cimentación
	Abombamiento de muros de contención
	Otras deficiencias en Cimentación

Estructura Vertical	Deformaciones, fisuras y grietas en muros del edificio derivados de problemas en la estructura vertical
	Deformaciones, fisuras y grietas en los cornisamentos del edificio derivados de problemas en la estructura vertical
	Abombamientos, desplomes y/o desmoronamientos de muros de carga de la estructura vertical
	Presencia de exófitos en elementos de muros de la estructura vertical
	Corrosión de elementos metálicos de la estructura vertical
	Patologías y degradación del hormigón en elementos de la estructura vertical
	Fisuras en pilares de la estructura vertical
	Presencia de humedades y/o filtraciones en elementos de la estructura vertical
	Otros defectos en la Estructura Vertical

	Forma y/o genio: envigues
	Definiciones y/o nombres del formado
	Definición y/o tipos de estados derivados de problemas de la estructura horizontal
Estructura Horizontal	Presencia de x-fólogos en elementos de madera de la estructura horizontal
	Corrosión de elementos metálicos de la estructura horizontal
	Putrefacción y degradación del hormigón en elementos de la estructura horizontal
	Rotura y/o desplazamientos de elementos del formado
	Presencia de humedades y/o fisuras en elementos de la estructura horizontal
	Otras deficiencias en la Estructura Horizontal

Formas y/o genes en la estructura de cubierta	Presencia de xilósidos en elementos de madera de la estructura de cubierta
Presencia de xilósidos en elementos de madera de la estructura de cubierta	Corrosión en elementos metálicos de la estructura de cubierta
Corrosión en elementos metálicos de la estructura de cubierta	Putrefacción y degradación del hormigón en la estructura de cubierta
Putrefacción y degradación del hormigón en la estructura de cubierta	Ratones y/o grandes mamíferos en elementos de la estructura de cubierta
Ratones y/o grandes mamíferos en elementos de la estructura de cubierta	Presencia de humedades y/o filtraciones en la estructura de cubierta
Presencia de humedades y/o filtraciones en la estructura de cubierta	Otros defectos en la Estructura de Cubierta
Otros defectos en la Estructura de Cubierta	Formas y/o genes en estructura de escalera
Formas y/o genes en estructura de escalera	Abandono de partes de escalera

Facilidades	Presencia de x10 fugas en elementos de madera de la estructura de escaleras Rotura y/o desprendimientos de elementos de escaleras Otros defectos en la Estructura de Escaleras
-------------	---

	Posura y/o gesto en los comentarios de los fichados externos
	Posura y/o gesto en los comentarios de los fichados de paños
	Posura y/o gesto en las modas nuevas
	Abandono de mano de ceramista
	Definición o estado de carpinterías de bucos
	Degradación, estado y/o riesgo de hundimiento de los materiales de la fábrica de cerámica
Cerramientos verticales:	Humedades de capilaridad en los muros de cerramiento
Fachadas, Medianerías y Balcas	Humedades por filtraciones en los muros de cerramiento, carpinterías y encuentros
	Humedades por condensación o otras causas en los muros de cerramiento, carpinterías y encuentros

	Degradación o ausencia de juntas entre edificios o en fachadas Riesgo de deterioramiento de elementos adosados a las fachadas Degradación o ausencia de aislamiento térmico en fachadas y medianerías Otros defectos en los muros de cerramiento Fisuras y grietas en revoco de las fachadas exteriores Fisuras y grietas en revoco de fachadas de patios Abrandamiento del revoco en muros de cerramiento Humedades en revoco de muros de cerramiento
Acabados de Fachada	Presencia de vegetación y de microorganismos (moho, musgo, bacterias...) en revoco de muros de cerramiento

Degradación de los paneles, placas y elementos prefabricados de cerramiento en fachadas
Degradación de los anclajes de sujeción de aplacados, paneles y placas de cerramiento
Otras deficiencias en los acabados de fachada

I.6 Descripción normalizada de las deficiencias: cimentación, estructura, fachadas y medianeras, cubiertas y azoteas, instalaciones

Los datos requeridos deberían vincularse a la descripción normalizada de los sistemas constructivos del edificio contenidos en la ficha anterior y a la descripción normalizada del apartado 1.6 y 1.7 de esta ficha para evitar duplicidades

II.1 CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO (Según CTE-DB-SUA 9)

ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR

Para edificios, indicar:

- 1.1. El edificio dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada principal al mismo
- Con la vía pública ☐ No ☐ Si
- Con las zonas comunes exteriores⁽⁹⁾ ☐ No ☐ Si

Para conjuntos de viviendas unifamiliares, indicar:

- 1.2. La parcela dispone de un ITINERARIO ACCESIBLE que comunica una entrada a la zona privativa de cada vivienda
- Con la vía pública ☐ No ☐ Si
- Con las zonas comunes exteriores⁽⁹⁾ ☐ No ☐ Si

OBSERVACIONES (indicar deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas):

⁽⁹⁾ Aparcamientos propios, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.

ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS

1.3. En el edificio hay que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al mismo hasta alguna vivienda o zona comunitaria

- ☐ No ☐ Si; en su caso, indique:
- ☐ Dispone de Ascensor accesible entre ellas
- ☐ Dispone de Rampa accesible entre ellas
- ☐ Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9
Especificar dimensiones de la cabina:
- ☐ No dispone de rampa ni ascensor:
En este caso, el edificio tiene un espacio cuyas condiciones dimensionales y estructurales permiten instalación de ascensor o rampa accesible:
- ☐ No ☐ Si

1.4. El edificio tiene más de doce viviendas situadas en plantas sin entrada principal accesible

- ☐ No ☐ Si; en su caso, indique:
- ☐ Dispone de Ascensor accesible entre ellas
- ☐ Dispone de Rampa accesible entre ellas
- ☐ Dispone de Ascensor no accesible según DB SUA 9
Especificar dimensiones de la cabina:
- ☐ No dispone de rampa ni ascensor:
En este caso, el edificio tiene un espacio cuyas condiciones dimensionales y estructurales permiten instalación de ascensor o rampa accesible:
- ☐ No ☐ Si

OBSERVACIONES (indicar deficiencias detectadas y número de viviendas afectadas):

PARTE II: condiciones básicas de accesibilidad

II.1 Condiciones funcionales del edificio

Acotar los umbrales de cumplimiento para rehabilitación

PARTE II: condiciones básicas de accesibilidad

II.8.3 Costes estimados de las medidas de adecuación

Precisar el documento técnico que acredita el término “coste estimado”

Incorporar el método para estimar la ayuda oficial vinculada

II.7. VALORACIÓN FINAL DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.	
El técnico competente abajo firmante valora que:	
☐ EL EDIFICIO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.	
☐ EL EDIFICIO NO SATISFACE COMPLETAMENTE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD, presentando deficiencias respecto a las siguientes exigencias:	
USO RESIDENCIAL VIVIENDA:	USO RESIDENCIAL PÚBLICO Y OTROS USOS:
1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO ☐ ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR ☐ ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO ☐ ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO	1. CONDICIONES FUNCIONALES DEL EDIFICIO ☐ ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR ☐ ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS DEL EDIFICIO ☐ ACCESIBILIDAD EN LAS PLANTAS DEL EDIFICIO
2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES ☐ EN PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES ☐ EN PISCINAS ☐ EN SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES ☐ EN MECANISMOS ACCESIBLES	2. DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES ☐ EN ALOJAMIENTOS ACCESIBLES ☐ EN PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES ☐ EN PLAZAS RESERVADAS ☐ EN PISCINAS ☐ EN SERVICIOS HIGIÉNICOS ACCESIBLES ☐ EN MOBILIARIO FLO ☐ EN MECANISMOS ACCESIBLES
3. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES ☐ EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO	3. DOTACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES ☐ EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO
II.8. AJUSTES RAZONABLES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD ⁽¹³⁾	
En el caso en que el edificio no satisfaga completamente las condiciones básicas de accesibilidad:	
II.8.1. Análisis de los posibles efectos discriminatorios de la no adopción de las medidas de adecuación.	
II.8.1.1. Según datos facilitados por el representante de la propiedad, el número de personas empadronadas en el edificio con discapacidad oficialmente reconocida o mayores de 70 años es:	
II.8.1.2. Indicar el número de viviendas a las que no se puede acceder desde la vía pública mediante un itinerario accesible:	
Observaciones:	
II.8.2. Consideraciones sobre la estructura y características de la propiedad del inmueble.	
Observaciones:	
II.8.3. Costes estimados de las medidas de adecuación para satisfacer las condiciones básicas de accesibilidad (desglosados por medidas):	
Medida 1. Descripción:	Medida 1. Coste estimado: _____ € Ayuda oficial estimada: _____ €
Medida 2. Descripción:	Medida 2. Coste estimado: _____ € Ayuda oficial estimada: _____ €
Medida 3. Descripción:	Medida 3. Coste estimado: _____ € Ayuda oficial estimada: _____ €
.....	
Medida n. Descripción:	Medida n. Coste estimado: _____ € Ayuda oficial estimada: _____ €

Conclusión

- Como valoración final, el modelo propuesto de IEE en el Plan Estatal 2013-2016, supone un paso novedoso e importante para la conservación de la edificación existente, que deberá ir ajustándose y mejorándose en los próximos años.
- Se trata de un documento de vital importancia en la reactivación de la rehabilitación, por su alcance y por las consecuencias directas en los edificios existentes, contribuyendo a la dinamización de la economía en el sector de la construcción, según lo previsto en la Ley 8/2013 LRRRU y del Plan Estatal 2013-2016.
- No obstante, el modelo tipo propuesto, es susceptible de mejora y desde el COAM, esperamos contribuir a su perfeccionamiento y aplicación.

Algunas propuestas

Con el ánimo de que el IEE contribuya a mejorar los principios básicos de:

- Eliminación de trabas
- Simplificación administrativa
- Ventanilla única
- Tramitación telemática y modernización de la administración
- Garantías y calidad
- Información y transparencia

Algunas propuestas de mejora:

1. Incorporar los requisitos adicionales por aplicación de la legislación autonómica y local:

APORTARÍA ELIMINACIÓN DE TRABAS Y SIMPLIFICACION ADMINISTRATIVA

2. Soporte informático y firma electrónica para su cumplimentación y tramitación

IMPRESINDIBLE PARA RESPONDER AL PRINCIPIO DE VENTANILLA ÚNICA

3. Coordinación con la Administración Pública y Organismos relacionados, para que incorporen la documentación propia de su base de datos

APORTARÍA SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA Y GARANTÍAS DE LA INFORMACIÓN

4. Aclarar las firmas y responsabilidades de parte del IEE y de la totalidad del IEE. Debido a la complejidad y variedad en la casuística que se puede dar, considerando la compatibilidad del IEE con ITE y CEE realizadas por otro técnico

APORTARÍA GARANTÍAS

5. Incorporar coherencia transversal entre las fichas y las 4 partes contenidas del modelo IEE

EVITAR DUPLICIDADES

6. Incorporar información complementaria del procedimiento que se inicia con el IEE, en el caso que las obras necesarias requieran proyecto

IEE / SUBVENCIONES / PROYECTO DE OBRAS / LICENCIA O AUTORIZACIONES / EJECUCIÓN DE OBRA / FINALIZACIÓN / CONTROL

Se trata de incidir en la visión unitaria y completa de los procesos de rehabilitación